

翔譽 17 大樓管理委員會

物業管理清潔暨保全公司招標公告

(中華民國 115 年 06 月 20 日)

主旨:翔譽 17 大樓管理委員會 115 年度駐衛保全、物業管理服務等事項，
本管理委員會專案辦理公開招標事宜。

壹、概 述：

樓 層：地上 C、D 棟 8 樓，A、B、E、F 棟 7 樓、地下 3 層、建物 6 棟、電梯 6 部。

總 戶 數：204 戶。

地 址：桃園市大園區大豐一街 60 號。

聯絡電話：(03) 287-1911 翔譽 17 大樓管理委員會。

貳、人事需求：

(一)人員編制與薪資基準(勞退、勞健保等法定提撥由得標公司另計)：

(二)1. 社區總幹事/經理 (1 名)：週一至週五 (日班/排休)，建議實領薪資 \$50,000 元/月。

(三)2. 大門 24 小時安防哨位：含固定班與休假代班，維持 24 小時安全規格，每人滿法定工時 288H，建議實領薪資 \$45,480 元/月。

(四)3. 環境清潔員 (2 名)：週一至週五(2 名)，週六、日輪流 1 人執勤，其餘日期再依剩餘休假天數分配至當月排休，實領薪資 \$33,000 元/月，組長加給 2000 元，實領 35000 元；年節配合垃圾車時段值勤。清潔人員二名 8 小時，月休 8 天。

(五)駐區保全員二名：限適法規之中華民國公民(社區配置共計一哨)。

1. 應具備保全訓練護照，無嚼檳榔、酗酒、吸毒、賭博等不良嗜好。

2. 應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明文件備查。

3. 每崗哨 24 小時值勤、月排休 6~7 日。

(六)以上需求人員之薪資、勞、健保險、意外傷害責任保險、職業災害保險、傷害醫療補助、勞工退職準備金等員工福利，參標公司應遵照政府法令辦理。

參、投標廠商資格：

(一)保全公司資本額：新台幣肆仟萬元以上。

(二)公寓大廈管理維護公司資本額：新台幣壹仟萬元以上。

(三)物業、保全公司於桃園地區設有辦事處者。

(四)具公寓大廈管理維護公司及保全公司營利事業登記證。

(五)已加入同業公會，具有會員證。



(六)於桃園市內有 200 戶以上社區現場服務經驗，目前現有服務 15 個以上社區，檢附社區名稱、地址電話以利查證。(並附合約書影本)。最近半年金融機構開具之無退票記錄證明。

(七)業務實績月營業額新台幣壹佰萬元以上，最近一年完稅證明。

(八)無重大不良違規或失職紀錄。

肆、 招標辦法：

- (一)公開招標：期間自 115 年 06 月 20 日 09:00 起至 115 年 07 月 03 日 17:00 止。
- (二)參與投標公司請備妥資格審查文件、報價單及相關證明文件一份、社區經營計劃書 9 份(1 份簡報時貴公司使用)，於 115 年 07 月 03 日 17:00 前，密封後親送至翔譽 17 大樓管理委員會收。
- (三)投標內容請放置小牛皮紙袋內密封，正面貼上**標案名稱**，封口處請蓋上貴公司章印，另外社區經營計劃書 9 份放大牛皮紙袋內。
- (四)決標方式：由本翔譽 17 大樓管理委員會全體委員評選最優質保全物業管理公司本會採取合理價格標，並保有議價權。
- (五)管理委員會審查於 115 年 07 月 05 日簡報評選(重點簡報 5 分鐘、委員及現場人員提問 5 分鐘，通知蒞會時間，不退還投標文件)。
- (六)簡報完後可先行離開，由本社區管理委員會全體委員評選最優質保全物業管理公司(採取合理價格標)，得標廠商以電話通知，並擇日研討後續簽約事宜。

伍、 簽訂合約：

- 一、 得標廠商應於七日內呈送合約書【物業(含清潔)及保全】一式兩份。
- 二、 得標廠商應為服務於本社區之員工投保勞、健保及 6%退職金提撥。保全人員並附警察局查核資料。
- 三、 得標廠商應於委託管理維護起始日起，依投標內容履行合約。

陸、 回饋事項：

社區指定回饋項目（費用需全面內含於總報價中）：

1. 硬體設備：

☆ 拒馬(4 個均須附防強風裝置)、☆AED (1 台，含耗材)、☆商業級彩色事務機(1 台，含維修與碳粉新機)。

2. 年度特殊勤務支援：

每年 3 月區分所有權人會議，增派 3 名以上後勤人手及設備，不另收費。

3. 年度專業清潔回饋：

☆大廳石材晶化（每年 1 次）、

☆公共區域病媒防治消毒（每年 2 次）。

現場管理基本考核：

1. 督導機制：每月至少 2 次專業督導巡檢，須提供紀錄。

2. 耗材提供：請於報價中明確列出是否含清潔物料（若含，請列出指定品牌與規



格)。

3. 指 揮 權：現場人員均須配合物業經理指揮調度，不得有平時各行其事之狀況。

請提供資料：

1. 公司簡介、特許證照、近三年實績。
2. 【清潔與物業管理企劃書】(需含勞基法排班範例、督導計畫、回饋服務執行承諾)。
3. 【成本分析報價單】詳如(附件一)，須含：人員實領、法定管銷、回饋項目攤提、利潤與稅金。
4. 【評分標準】如下

翔譽 17 大樓管理委員會
物業管理清潔暨保全公司 評選評分標準

(中華民國 115 年度)

壹、評選原則

- 本案採「合理價格標」，由管理委員會 7 位委員就廠商之實績、企劃內容、簡報表現及報價，進行綜合評分。
- 評分總分為 100 分，價格相關項目(報價合理性)佔 30%，服務與品質相關項目佔 70%，兼顧價格與服務品質。
- 各委員獨立評分後，以全體 7 位委員之平均分數作為各廠商之最終得分，最高分者為優先議價廠商。
- 本會保有最終議價權與決標權；如最高分廠商議價未成，得由次高分廠商遞補議價。

貳、評分項目與配分

評選項目	配分	評分要點
一、公司實績與規模	20	公司營運規模、管理社區數量與年資、150 戶以上住宅社區經驗、財務與信譽狀況。
二、物業管理企劃內容	25	經營計畫完整性、人員配置與勞基法排班合法性、督導巡檢計畫、緊急應變與設備維護規劃。
三、回饋與增值服務	10	社區指定回饋項目之執行承諾、增值服務內容與可行性。
四、現場簡報與答詢	15	簡報邏輯與專業度、委員提問之回應能力、對本社區需求之理解程度。
五、報價合理性	30	總報價之合理性與人事成本之合規性(實領薪資不得低於招標基準)、成本結構透明度。
合計	100	

參、計分與決標方式

- 每位委員依上表逐項評分，加總為該委員給予該廠商之分數(滿分 100 分)。
- 各廠商最終得分 = 全體 7 位評選委員評分之平均值(7 份分數加總後除以 7)。
- 最終得分最高者為第一順位優先議價廠商；同分時，以「報價合理性」項目得分較高者優先。
- 廠商任一單項得分若經多數委員評為明顯偏低(如低於該項配分之 40%)，評選會議得討論其是否具備履約能力。

肆、評選會議程序

- 資格審查：開標後先就投標文件進行資格審查，不符資格者不予評分。
- 簡報與答詢：符合資格廠商依通知時間進場，每家簡報 10 分鐘、委員提問與答詢 10 分鐘，嚴格控管時間。
- 委員評分：簡報結束後，委員就該廠商當場填寫計分表。
- 統計與宣布：全部廠商評分完畢後，由監票人員當場彙總計算，宣布優先議價順位。

中 華 民 國 一 一 五 年 六 月



附件一

翔譽 17 大樓管理委員會 物業管理清潔暨保安 成本分析報價單

投標廠商名稱：_____

報價日期：_____年____月____日

填表說明：藍色字體欄位為廠商填寫處；灰色為自動計算，請勿更動。所有金額均為「每月」為單位（年度性費用請依 12 個月攤提）。

項次	項目	單位人數 / 數量	單位	單價 / 月薪	小計 / 月	備註
壹、人力直接成本（實領薪資）						
1	社區物業經理	1	人	-	-	實領不得低於 50,000
2	駐衛保全員（24H 雙班，含機動）	3	人	-	-	實領不得低於 45,480
3	環境清潔員	2	人	-	-	實領不得低於 33,000
4	清潔組長	1	人	-	-	實領不得低於 35,000
貳、人力成本小計 (A)						
貳、法定提撥與保險（雇主負擔）						
5	勞工保險（雇主負擔）		式	-	-	依最新費率
6	全民健康保險（雇主負擔）		式	-	-	依最新費率
7	勞工退休金提繳 6%		式	-	-	自動 = 人力 x 6%
8	意外傷害 / 職災 / 傷害醫療等保險		式	-	-	
法定提撥小計 (B)						
參、社區指定回饋項目攤提（年度費用÷12）						
9	硬體：拒馬x4、AEDx1、彩色事務機x1	1	式	-	-	一次性 / 年度攤提
10	年度特殊勤務支援（3月區權會增派人手）	1	式	-	-	
11	大廳石材晶化（每年1次）	1	式	-	-	
12	公共區域病媒防治消毒（每年2次）	1	式	-	-	
回饋項目小計 (C)						
肆、清潔耗材與雜支						
13	清潔常態耗材（垃圾袋、清潔劑等）	1	式	-	-	請註明品牌規格
14	其他雜支	1	式	-	-	
耗材雜支小計 (D)						
伍、管理利潤與稅金						
15	廠商管理利潤	0.0%	%	-	-	填百分比，自動計算金額
16	營業稅 5%	5.0%	%	-	-	
				每月委託服務總價（含稅）		-
				年度委託服務總價（x12）		-

切結：本公司保證上列人員實領薪資不低於招標公告之最低基準，且已依法足額提撥勞健保及 6% 退休金。

負責人簽章：_____

公司大小章：_____

